



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/355

A02

Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60
Telefax (0211) 41 63 17-89
E-Mail: mail@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 16. Februar 2018

„Wirksamkeit der Mietpreisbremse erhöhen – Kein Kahlschlag beim Schutz von Mieterinnen und Mietern“

Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Drucksache 17/1118

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 23. Februar 2018

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 14. Dezember 2018 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Es ist richtig, dass CDU und FDP im Koalitionsvertrag vereinbart haben, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgehoben wird. Die Mietpreisbremse ist nach Ansicht von Haus & Grund verfassungswidrig.

1.

Das Instrument der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung stellt einen unverhältnismäßig schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG und eine Verkürzung der Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG der Haus- und Wohnungseigentümer da.

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf
Steuernummer: 106/5746/1431
Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:
Klaus-Dieter Stallmann
Vizepräsident:
Prof. Dr. Peter Rasche

E-Mail:
info@haus-und-grund-nrw.de
Internet:
www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:
Postbank Dortmund
IBAN: DE43 4401 0046 0728 5124 66
BIC: PB NKD EFF XXX

Die NRW-Verordnung überträgt den Mechanismus des Bestandschutzes von bestehenden Mietverträgen ohne jegliche Modifikation auf den Abschluss neuer Mietverträge. Das Modell passt nicht, weil sich die zentrale Frage, welche Mobilität beim Abschluss von Neumietverträgen vom Mietinteressenten rechtlich erwartet werden kann, beim Bestandsschutz von Mietverträgen nicht stellt und auch nicht geregelt ist. Die Nichtregelung der zumutbaren Mobilität verletzt die sich aus Art. 14 GG und dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz ergebenden Regelungspflichten des Gesetzgebers.

2.

Die Mietpreisbremse zerstört weiter den einzigen Marktbezug im ortsüblichen Vergleichsmietensystem. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Gründen des Bestandsschutzes bestehender Mietverträge eine „modifizierte Durchschnittsmiete“. Sowohl die geänderten, aber gekappten Altmieten als auch die frei verhandelten Mieten neu abgeschlossener Verträge bilden die Grundlage des Vergleichsmietensystems. Mit der Anbindung der neu vereinbarten Mieten an dieses Vergleichsmietensystem geht der einzige Marktbezug mit der Folge verloren, dass das bisher bewährte Vergleichsmietensystem selbst verfassungswidrig wird.

Darüber hinaus ist eine realitätsgerechte und marktnahe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits heute mit dem gängigen Instrument des qualifizierten bzw. des einfachen Mietspiegels kaum möglich. Unsicherheiten ergeben sich zum einen bei der korrekten Einordnung des Objektes in die Merkmale des Mietspiegels. Denn weder Wohnungen und ihre Ausstattung noch Wohnlagen gleichen sich exakt. Zum anderen ist der Mietspiegel selbst ein Instrument einer öffentlich kontrollierten Wohnungsmarktpolitik. Die Datengrundlage basiert auf freiwilligen Angaben von Mietern und Vermietern, die ermittelten Daten werden zudem um die im oberen und unteren Bereich liegenden Mieten bereinigt und auch die Einordnung der Wohnlagen hängt häufig von veralteten Vorstellungen von vorhandenen oder nicht vorhandenen Grünanlagen ab.

3.

Die Mietpreisbremse ist vollkommen ungeeignet, den mit ihr verfolgten Zweck in irgendeiner Weise zu fördern. Das Instrument sollte vorgeblich die Wohnungsnot bekämpfen bzw. den Markt für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten öffnen. Zugleich sollte die Mietpreisbremse Gentrifizierung verhindern. All diese Ziele konnten durch die Verordnung nicht erreicht werden. Im Gegenteil: durch die Verordnung hat sich der Markt noch weiter verengt, Gentrifizierung wurde befördert. Durch die gedrosselten Mieten wurden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage

nach Wohnraum nahm deutlich zu, die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sank dagegen insbesondere für untere Einkommensschichten deutlich ab. Vermögensverhältnisse der Kandidaten sind weiterhin das entscheidende Auswahlkriterium geblieben. Zugleich wurde durch die geringeren Mieten auch mehr Wohnfläche erschwinglich. Größere Wohnungen werden also von weniger Personen bewohnt, was ebenfalls den Druck auf die Märkte erhöht hat. Zusätzlich wurde durch die Mietpreisbremse die Vermietung von Wohnraum zunehmend unattraktiv. Da die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum weiter gestiegen ist, sind vermehrt Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt und somit ebenfalls dem Markt entzogen worden.

4.

Die Mietpreisbremse ist darüber hinaus unangemessen, weil sie den Interessen der betroffenen Eigentümer in keiner Weise Rechnung trägt und die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auf eine Leerformel reduziert. Besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt das Eigentum dort, wo es der individuellen, eigenverantwortlichen Lebensgestaltung im vermögensrechtlichen Bereich unmittelbar dient (BVerfG Beschluss vom 11.10.1962, Az. 1 BvL 22/57; Urteil vom 26.07.2005, Az. 1 BvR 80/95). Die spezielle Situation privater Vermieter, die die Vermietung zur Sicherung ihrer Lebensgrundlage oder zur politisch gewollten privaten Altersvorsorge betreiben, wird von der Mietpreisbegrenzungsverordnung in keiner Weise berücksichtigt.

Darüber hinaus wird ignoriert, dass die Mietpreisbremse in bestimmten Fällen die Eigentumssubstanz verletzt. Dies ist die Grenze jeder Grundrechtsverkürzung durch inhalts- und schrankenbestimmende Regelungen. Das ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann der Fall, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde, mit anderen Worten, wenn die Vermietung von Wohnraum aufgrund der Preisregulierungen ernstlich wirtschaftlich in Frage gestellt ist (BVerfG Beschluss vom 04.12.1985, Az. 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.). Die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung kann mit der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung in den durch entsprechende Verordnung bestimmten Gebieten nicht mehr sichergestellt werden.

Eine vernünftig kalkulierte Miete ist derzeit auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, ohne Rücksicht darauf, ob diese im Einzelfall zu Verlusten führt. In den besonders beliebten Stadtlagen sind nicht nur die Mietpreise angestiegen. Vielmehr haben sich dort auch die Kaufpreise nach oben entwickelt. Ein Verlustrisiko besteht also insbesondere für private Eigentümer, die eine Immobilie in den letzten Jahren ursprünglich zum Zweck der Selbstnutzung erworben haben. Gemessen an der Kauf-

preisentwicklung müssen entsprechend hohe Darlehen zurückgezahlt werden, die aufgrund der Mietpreisbegrenzung zu einem nicht kalkulierbaren finanziellen Insolvenzrisiko führen können. Zwar ist der Vermieter befugt, eine einmal wirksam vereinbarte Miete auch nach Einführung der Mietpreisbegrenzung weiterhin zu verlangen. Dies gilt auch im Falle der Wiedervermietung, soweit die zuletzt vereinbarte Miete oberhalb der – nach der Einführung der Mietpreisbremse – zulässigen Höchstmiete liegt. Diese Regelung greift aber dann nicht, wenn der Wohnraum zunächst selbst genutzt wurde und erst nach Inkrafttreten der Verordnung vermietet werden muss.

5.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung beruht auf einem Gutachten des Instituts F + B, das nicht in ausreichendem Maße die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 556d BGB berücksichtigt. Dieses Gutachten, auf das sich die Begründung zur Verordnung allein gestützt hat, arbeitete an zahlreichen Stellen mit hypothetischen Überlegungen, ohne diese aber anhand von belastbaren Zahlen, Daten und Fakten belegen zu können. Zudem war das scheinbar willkürlich festgelegte Punktesystem im Ganzen in Frage zu stellen.

Das Eingeständnis der Verfasser des Gutachtens, dass wegen des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten eine kleinräumigere Differenzierung nicht möglich gewesen sei und die Begrenzung daher für das gesamte kommunale Gebiet gelten musste, offenbart die große Schwäche dieses Gutachtens.

II.

Die aktuelle Studie des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung in Berlin, das in einer Studie zum Ergebnis kommt, dass die Mietpreisbremse teilweise wirken würde, hat 200.000 Mietinserate berücksichtigt. Hierbei handelt es sich allerdings einerseits nur um Angebotsmieten und andererseits nur um Inserate von Online-Portalen. Die Verfasser haben zudem nicht berücksichtigt, dass der Mietanstieg deshalb gedämpft ist, weil die Bereitschaft von Mietinteressenten gesunken ist, Wohnungen mit aus ihrer Sicht zu hohen Mieten anzumieten.

Außerdem hat schon die damalige Ankündigung der Einführung sowohl der Kündigungssperrfristverordnung als auch der Mietpreisbremse dazu geführt, dass einige Vermieter die Mieten vorsorglich im gesetzlich zulässigen Maße vor Inkrafttreten angehoben haben. Es kam insofern zu Vorzieheffekten, die den Eindruck erweckt haben, die Mietpreisbremse habe gewirkt. Davon abgesehen, wird diese Mietanpassung dazu führen, dass auch die ortsübliche Vergleichsmiete in den Städten ansteigen dürfte. Diese Vermieter hätten von

einer Mietanpassung Abstand genommen, wenn nicht entsprechende Gesetzesvorhaben in Gang gesetzt worden wären.

III.

Schon seit längerer Zeit ist festzustellen, dass die privaten Vermieter für sämtliche Versäumnisse der Politik in der Wohnungspolitik verantwortlich gemacht werden. Die Konsequenzen sind und waren schärfere Regulierungen in mietrechtlichen Angelegenheiten. Das Mietrecht ist sehr mieterfreundlich ausgestaltet, die Kündigungssperrfristverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbremse, das Wohnungsaufsichtsgesetz, das Bestellerprinzip bei der Maklercourtage etc. sind eingeführt worden. Das Interesse bei vielen Vermietern geht zunehmend verloren, Wohnungen noch zu vermieten. Die Tatsache, dass weniger Mietwohnungen, als vielmehr Eigentumswohnungen gebaut werden, belegt des Weiteren, dass u. a. auch das Instrument der Mietpreisbremse zu negativen Auswirkungen für den Wohnungsmarkt geführt hat. Selbst die soziale Wohnraumförderung musste darunter leiden. Die Attraktivität für soziale Mietwohnungen kann nur noch durch Tilgungsnachlässe bis zu 35 Prozent und eine Zinsfreiheit von zehn Jahren in einigen Ballungsgebieten aufrechterhalten werden.

IV.

Die Mietpreisbremse hat keinen Beitrag für bezahlbares Wohnen geleistet. Eine durchdachte Wohnungsmarktpolitik hätte vielmehr dafür gesorgt, dass die finanziellen Rahmenbedingungen für den Bau neuer Wohnungen verbessert werden. Stattdessen wurde in NRW die Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent erhöht ohne Ausnahmetatbestände für den selbstgenutzten Ersterwerb vorzusehen, die EnEV weiter verschärft, die im Jahre 2016 beschlossene Novellierung der Bauordnung nicht zu einer Kostensenkung genutzt und kommunale Grundstücke weiterhin hochpreisig verkauft.

V.

Haus & Grund NRW plädiert vor diesem Hintergrund ausdrücklich dafür, nicht die Mietpreisbremse weiter zu verschärfen, sondern die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufzuheben. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass das Landgericht Berlin die verfassungsrechtlichen Bedenken von Haus & Grund bestätigt und einen entsprechenden Fall dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt hat.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer